

Affaire Révision du PLU de SAINT-PIERRE-DU-PERRY

Objet Compte-rendu – réunion PPA n°1

Date Le 15 juin 2026

Présents Dominique VÉROTS - Maire de Vert-Saint-Denis
Marie-Claude BOD – Directrice de l’urbanisme et du développement économique
David HERMAN- Chambre d’agriculture - (david.herman@idf.chambagri.fr)
Éric MEHLHORN – Conseil Départemental 91 (emehlhorn@cd-essonne.fr)
Miguel FIGUEIREDO- Chef de projet urbanisme CD 91 (mfigueiredo@cd-essonne.fr)
Benoît MAHIEU – Service urbanisme ville de Tigery (urbanisme@tigery.fr)
Jérôme PONTONNIER- DDT 91 (jerome.pontonniere@essonne.gouv.fr)
Marion LECARRER - DDT 91 (marion-le-carrer@essonne.gouv.fr)
Frédérique WOLF- DDT 91 (frederique.wolf@essonne.gouv.fr)
Sylvain MARTINEZ – Service urbanisme Saintry-sur-Seine (responsable.urbanisme@saintry.fr)
Aurélien RENÉ-CORAIL- Service urbanisme Saintry-sur-Seine (a.rene-corail@saintry.fr)

Stéphane RODRIGUES – Directeur d’études A4PLUSA
Marine BURGUN – Chargée de projet A4PLUSA
Sami TAHI – Stagiaire A4PLUSA

COMPTE - RENDU

Objet du jour : La réunion a pour objet de présenter les grandes orientations du PADD aux PPA, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Pierre-du-Perray.

Monsieur le Maire introduit la réunion.

Le bureau d’études (BE) évoque la volonté politique de débattre du PADD avant l’été afin notamment de pouvoir mobiliser le sursis à statuer, si nécessaire, sur certains projets susceptibles de compromettre la mise en œuvre du futur PLU.

1. Les cadres à intégrer au PLU

Le BE rappelle que les orientations du PADD devront être compatibles avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT et le SDRIF-E.

Le BE note que le SRCE est en cours de révision. Les éléments devront être précisés avant l’arrêt du PLU et pourront ainsi, le cas échéant, être pris en compte dans le projet de la commune.

Le BE indique qu’un premier travail d’identification des servitudes d’utilité publique a été réalisé. 8 types de servitudes ont été identifiés à ce stade en prenant la SUP aéroport. Ces éléments seront actualisés autant que possible au regard des nouvelles données disponibles, notamment au sein du porter à connaissance de l’État dont la commune n’a pas encore été destinataire.

→ La DDT note que le porter à connaissance devrait bientôt être transmis à la commune.

Concernant le SCoT, le BE rappelle l'objectif de production de 1 052 logements à l'horizon 2040, dont 602 logements en densification et 450 logements en extension de l'enveloppe urbaine (10 ha avec une densité moyenne de 45 logements par hectare).

La DDT transmet les dernières données relatives au logement social : au 1^{er} janvier 2025, la commune compte 1 016 logements locatifs sociaux (LLS), soit 22,56 % du parc de logements.

La DDT rappelle que le rapport de présentation devra traiter la compatibilité avec le SDRIF-E et le SCoT, dans la mesure où il pèse une incertitude sur le SCoT, même si cette dernière devrait être levée d'ici à l'arrêt du projet.

2. Présentation des axes du PADD

Le BE présente les quatre axes thématiques du futur PADD qui sont ensuite déclinés par leurs orientations respectives :

- **un territoire vivant** : imaginer la ville exemplaire de demain à partir des atouts du territoire ;
- **un territoire habité** : assurer un développement équilibré dans une logique de proximité et de solidarité ;
- **un territoire maillé** : répondre aux enjeux d'une mobilité durable pour tous ;
- **un territoire actif** : promouvoir un développement économique attractif, innovant et responsable.

3. Agriculture, ressources et biodiversité

La Chambre d'agriculture interroge le bureau d'études sur la manière dont le PLU peut traduire l'orientation du PADD visant à « Encourager les démarches agri-environnementales ».

→ Le BE indique qu'il s'agit d'une orientation politique en lien avec une charte « zéro phyto » par exemple, la limitation de l'agriculture intensive et les enjeux de la ville de demain. Elle ne présentera peut-être pas de traduction directe, mais le PLU et son règlement n'iront pas à l'encontre de cette ambition.

→ La commune précise que les terres agricoles appartiennent à l'État puisqu'il s'agit d'une ancienne ZAC. Elle rappelle qu'un travail de réflexion est mené sur la sanctuarisation des terres agricoles et une agriculture plus respectueuse de l'environnement, avec la création d'une charte en lien avec Grand Paris Sud. Ces secteurs étaient auparavant concernés par la ZAC de Villeray, destinée à accueillir du logement, mais ils sont aujourd'hui maintenus dans leur vocation agricole.

La Chambre d'agriculture précise que le territoire ne compte plus 4 exploitations. Une rencontre avec les agriculteurs serait intéressante pour connaître la situation de chaque exploitation, ses projets et sa pérennité.

→ Le BE indique que les données disponibles (2020) devront de facto être actualisées. Aussi, une réunion avec les agriculteurs pourra être organisée en phase de traduction réglementaire.

La Chambre d'agriculture note que l'orientation « Rationaliser la consommation en eau potable par la mise en œuvre d'une irrigation agricole raisonnée » sous-entend que l'irrigation a été déraisonnable auparavant, or aucune terre agricole n'est irriguée à Saint-Pierre-du-Perray.

→ Le BE note que cette orientation sera modifiée en conséquence.

La Chambre d'agriculture rappelle que le maintien de l'activité agricole ne dépend pas seulement de la préservation des terres, mais aussi de leur accessibilité, de la disponibilité en eau et du maintien des fonctionnalités agricoles. Il est précisé que l'accès aux terres agricoles de Saint-Pierre-du-Perray n'est pas problématique en soi, mais que des difficultés peuvent exister depuis les communes voisines.

La Chambre d'agriculture souligne la nécessité de corréliser les aménagements de mobilité douce avec les usages agricoles afin d'éviter les conflits d'usage. Elle informe les participants qu'à l'échelle de l'agglomération, un schéma de circulation des engins agricoles est en cours de validation.

→ Le BE indique que la commune n'a pas d'opposition au maintien de l'activité agricole. Une vigilance sera pointée dans le PADD (Axe Territoire Maillé) sur l'articulation entre agriculture, accès aux terres et mobilités douces. Une fois les documents de diagnostic mis à jour, ceux-ci seront amendés dans le rapport de présentation.

→ Le BE indique que le futur schéma de circulation agricole pourra enrichir la connaissance des usages locaux. Le PLU devra prévoir les emplacements nécessaires aux mobilités douces tout en intégrant les contraintes agricoles. Il est rappelé que les aménagements peuvent relever de plusieurs maîtres d'ouvrage : agglomération, département et commune. Une vigilance devra être portée aux impacts possibles sur l'entretien, le ruissellement, l'altération des terres exploitables et le fonctionnement des exploitations.

La Chambre d'agriculture demande si les changements de destination de certains bâtiments agricoles pourront être étudiés.

→ Le bureau d'études indique que cette possibilité pourra être examinée par la commune au cas par cas, dès lors que le travail réglementaire sera commencé.

4. Logements, densification et consommation foncière

La DDT s'interroge sur le volume de logements annoncé comme déjà réalisé depuis l'approbation du SDRIF-E : 378 logements intégrés dans les enveloppes du MOS 2025.

→ Le BE indique que l'analyse s'est basée sur les permis de construire de la commune et ainsi, plusieurs programmes immobiliers importants ont été engagés et/ou livrés depuis début 2025. Chaque PC sera identifié sur une carte pour justifier ce chiffre.

La DDT confirme le peu de disponibilités foncières au sein du tissu bâti de la commune, dans la mesure où la ville nouvelle a, à sa création, déjà rationalisé le foncier. Le seul secteur présentant potentiellement du foncier résiduel est le Vieux Bourg qui est très contraint.

→ Le BE note qu'effectivement, les secteurs de lotissement présentent peu de marges de densification. Les principaux potentiels se situent plutôt au sein du Vieux Bourg que la commune souhaite préserver du fait de son exposition aux risques d'inondation, aux aléas retrait et

gonflement des argiles, de son caractère patrimonial, de la limite de la capacité de ses réseaux, ou encore de son éloignement des principaux équipements et services. Ainsi, c'est le secteur du centre-ville qui est privilégié pour une opération de renouvellement et qui permettra le respect des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine des documents supra-communaux. Ces éléments font d'ailleurs partie de réflexions engagées avec l'EPA Sénart et la ville.

→ La commune rappelle toutefois sa volonté de préserver le caractère résidentiel et la taille humaine de la commune. La densification devra donc rester compatible avec la qualité du cadre de vie existant.

La DDT interroge la commune sur la prise en compte du SRHH, qui n'a pas été abordé dans la présentation.

→ Le BE explique que les objectifs du SRHH sont présentés au sein du rapport de présentation. C'est le PLH qui doit avoir le rôle de répartition des objectifs de logements du SRHH à l'échelle de l'agglomération, mais celui-ci n'est pas engagé à ce jour.

→ La DDT note qu'en l'absence de PLH, les objectifs de production de logements devront être déployés par commune au prorata du poids démographique. Ces éléments devront être justifiés dans le rapport de présentation.

5. Secteurs de projet et OAP

Les secteurs de projet devront être appréhendés dans les OAP sectorielles, notamment le secteur du centre-ville.

Carré Sénart :

Le secteur de Carré Sénart est évoqué. Il pourrait accueillir des formes de logements différenciants, notamment de l'hébergement comme cela est identifié dans le SCOT. Ces logements pourraient s'ajouter aux efforts de production de logements de la commune. Cette orientation nécessitera une traduction fine dans le règlement, notamment sur les destinations et sous-destinations. Cela dépendra du calendrier de travail de l'EPA sur la définition de la programmation du secteur.

Une modification simplifiée du PLU (prescrite avant le 26 mai 2026) est par ailleurs en cours afin de permettre le projet de Lycée de la Région au sein du Carré Sénart (correction d'une erreur matérielle).

Buisson Ribaud :

Une modification du PLU est en cours afin de permettre la création de logements sur ce secteur d'entrée de ville compris dans les 10 ha d'extension foncière prévus au SCoT. Ces logements seront décomptés, à terme, des objectifs SDRIF-E.

6. Calendrier de la procédure

La Chambre d'agriculture interroge la commune sur l'échéance de l'arrêt du projet et de l'approbation du PLU.

→ Le BE indique que le travail réglementaire sera engagé à la rentrée. Une nouvelle réunion PPA est envisagée début 2027, notamment sur la traduction réglementaire et les OAP. Le BE précise également que le calendrier dépendra aussi du temps de réflexion nécessaire avec l'EPA, notamment sur le secteur du centre-ville, identifié comme plus complexe.

L'objectif est d'arrêter le projet au printemps 2027, puis d'approuver le PLU début 2028, afin de respecter l'échéance de février 2028 liée à la trajectoire ZAN et à la sobriété foncière.

7. Conclusion

Monsieur le Maire conclue la réunion en rappelant que la commune doit tenir compte de l'évolution des ménages et des besoins identifiés sur le territoire.

Il indique une ambition de limitation de l'étalement urbain avec une stratégie principale tournée vers le renouvellement urbain tout en préservant la trame verte, le patrimoine, les espaces existants et les équilibres territoriaux.

Monsieur le Maire clôture la réunion en remerciant l'ensemble des participants pour leur présence et leurs contributions.

NB : Les personnes destinataires des comptes rendus rédigés à l'issue des réunions peuvent formuler leurs observations sur ledit compte-rendu dans un délai de 15 jours à compter de la réception du document. A défaut, le compte-rendu est réputé validé.

Pièce(s) jointe(s) :

- Support de présentation de la réunion

Pour l'équipe,
Stéphane RODRIGUES